

PLANLICHE HINWEISE

- Stellplätze (Vorschlag)
- 580/3 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Anbauverbotszone für bauliche Anlagen zu St 2125 (15,0 m vom Fahrbahnrand)
- Höhenwerte (Digitales Geländemodell LDBV)
- Bemaßung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt, er umfasst das Flurstück 580/3 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 580/18 (Straße Gewerbegebiet N), 580/26, 580/2 sowie 592 (Gemarkung Tegernheim). Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs auf dem Grundstück 580/3 alle bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne (inkl. allen bisherigen Zeichenerklärungen, Regelquerschnitten, Festsetzungen und Hinweisen). Für die Grundstücke Flst.-Nr. 580/26, 580/2 und 592 werden ausschließlich die Baugrenzen, wie im Planenteil dargestellt, sowie die Regelungen zu Nebenanlagen (siehe 2.2.7.2) durch die 5. Änderung angepasst. Im Übrigen gelten auf diesen Grundstücken weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Tegernheim-Nord – 4. Änderung“.

2. STÄDTEBAULICHE PLANUNG

2.1. Art der baulichen Nutzung

SO: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum

Art der zulässigen Nutzungen:

Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Spisewirtschaften sowie eine Spielothek. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind auf maximal 2 Wohneinheiten mit je 150 m² zu beschränken und nur zulässig, sofern diese zwingend notwendig sind. Die Wohnungen dürfen ausschließlich von Personen genutzt werden, deren ständige Anwesenheit für den Betrieb des Gewerbes unerlässlich ist.

Begrenzung der Verkaufsflächen und Sortimente von Einzelhandel:

Zulässig sind:

- eine großflächige Ladeneinheit mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel (inkl. üblicher Randsortimente)
- ein Getränkemarkt mit max. 700 m² Verkaufsfläche
- eine Apotheke mit max. 200 m² Verkaufsfläche
- ein Textildiscounter mit max. 570 m² Verkaufsfläche

2.2. Maß der baulichen Nutzung

2.2.1. Grundflächenzahl

Es wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,45 festgesetzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 darf die zulässige Grundfläche bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,9 durch Stellplätze und Zufahrten überschritten werden. Im Übrigen darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der sonstigen in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

2.2.2. Wandhöhen

Es wird eine Wandhöhe von maximal 9,00 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen ab der Höhe des am Urgelände festgesetzten Bezugspunkts (331,7 m ü. NN) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite. Im Falle einer Ausbildung einer Attika an Flachdächern gilt diese als oberer Bezugspunkt. Für die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) gilt eine maximale Höhe von 332,0 m ü. NN.

2.2.3. Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die Baugrenzen sind im Plan festgesetzt.

2.2.4. Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt, in der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Eine Grenzabstand ist ausschließlich entlang der Flurstücksgrenze zu Fl. Nr. 580/17 zulässig. Die Länge der Gebäude darf über 50 m betragen.

2.2.5. Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich nach der Wandhöhe ausgehend vom am Urgelände festgesetzten Bezugspunkt (331,7 m ü. NN). Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB gilt ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen von 0,2 H, mindestens aber 3 m.

2.2.6. Zulässige Vollgeschosse

Es sind zwei Vollgeschosse zulässig.

2.2.7. Nebenanlagen

2.2.7.1 Sondergebiet (Fl. Nr. 580/3)

Innerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sind auch Ladeseiten für Elektroautos zulässig. Außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze, sind zusätzliche Nebenanlagen geringfügigen Umfangs, wie etwa Stromanschlusskästen, Verflüssiger, Trafoanlagen oder Ladeseiten zulässig.

2.2.7.2. Gewerbegebiet (580/26, 580/2 und 592)

Im GE sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO i.V. mit § 14 BauNVO zulässig.

2.3. Bauliche Gestaltung

2.3.1. Dächer

Es sind Pult- und Flachdächer mit einer Neigung von maximal 7° sowie symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von maximal 17° zulässig. Als Dachdeckungsmaterialien sind Ziegel, Folie und Blech zulässig. Als Farben sind rot und rotbraun, sowie graue Farben möglich. Eine Dachbegrünung ist möglich. Dachüberstände sind traufseitig bis 0,80 m und giebelseitig bis 0,40 m zulässig. Dachziegel sind traufseitig bis 0,80 m und giebelseitig bis 0,40 m zulässig. Dachziegel sind traufseitig bis 0,80 m und giebelseitig bis 0,40 m zulässig. Dachziegel sind traufseitig bis 0,80 m und giebelseitig bis 0,40 m zulässig.

2.3.2. Fassaden

Die Fassaden können in Putz, Holz, Holzwerkstoffplatten, Faserzementplatten, Gasetalen-, Profildachelemente und sonstigen für Industriebau geeigneten Materialien ausgeführt werden. Als Farben sind gedeckte, matte Töne zulässig.

2.3.3. Gebäudeproportionen und Abmessungen

Bei Verwendung von geneigten Dächern werden folgende Einschränkungen gemacht: Giebel von Gebäuden mit Satteldächern dürfen eine Breite von 35 m nicht überschreiten. Giebel von Gebäuden mit Pultdächern dürfen eine Breite von 15 m nicht überschreiten. Gebäuden mit Satteldächern dürfen das Verhältnis Längsseite zu Giebelseite von 5:4 nicht unterschreiten. Bei Gebäuden mit Pultdächern muss die Traufe auf der längeren Gebäudeseite liegen.

2.3.4. Anbauten / Verbindungsbauten

Anbauten und Verbindungsbauten sind generell zulässig. Die Anbauten und Verbindungsbauten dürfen maximal 1/3 der Grundfläche des Baukörpers einnehmen an den sie angeschlossen werden. Sie müssen sich in der Höhe den Hauptgebäuden deutlich unterordnen und müssen im Anschlusbereich an die Hauptgebäude 1,00 m unter der Traufhöhe bleiben. Als Dachformen für An- und Verbindungsbauten sind Flachdächer und Pultdächer mit 3° Dachneigung bis zu der Dachneigung des Baukörpers, an den sie angeschlossen werden, zulässig. Ebenso zulässig sind eingeschifte Satteldächer mit gleicher Neigung, wie der Baukörper an den sie angeschlossen sind.

2.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen, die folgenden Festsetzungen entsprechen sind allgemein zulässig und können nach Art. 57 Abs. 2 Nr. 6 BayBO verkehrsfrei sein: An der Stätte der Leistung, d. h. auf dem Grundstück des Gewerbetreibenden, sind sowohl freistehende, als auch mit Gebäuden fest verbundene Werbeanlagen zulässig.

Werbeanlagen dürfen an der Stätte der Leistung eine Werbefläche von 5 m² nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2,00 m über den First des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Mit einem Gebäude fest verbundene Werbeanlagen müssen unterhalb der Firstlinie liegen, bzw. angebracht sein. Leuchtklappen mit Wechsellicht und grellen Farben sind unzulässig.

Werbeanlagen, die auf öffentlichen Grund errichtet werden sollen, unterliegen der allgemeinen Genehmigungspflicht entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften, der rechtskräftigen gemeindlichen Satzung, sowie sonstigen gesetzlichen Bestimmungen.

Werbeanlagen, die auf die St 2125 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2125 beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

2.5. Einfriedigungen

Es sind Einfriedigungen mit korrosionsgeschütztem Maschendraht, Metall- und Gitterzäune zulässig. Dabei dürfen als Abgrenzung Sockelmauern oder Leistensteine eingebaut werden. Pfosten sind verzinkt oder in dunkelgrüner Farbe zu wählen. Ebenso zulässig sind einfache Holzzäune. Die Einfriedigungen sind zu hinterpflanzen. Nicht zulässig sind Einfriedigungen in Natursteinmauerwerk, sonstige geschlossene Wände und Rohmatten. Die Höhe der Einfriedigung einsch. Sockel ist im Kreuzungs- und Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen auf eine Höhe von 1,00 m beschränkt, im Übrigen ist eine Höhe bis zu 2,0 m zulässig. Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken im Bereich von Einmündungen sind zu berücksichtigen. Sockelhöhen von Einfriedigungen sind auf 0,20 m zu beschränken.

2.6. Geländeabtragungen und -aufschüttungen

Das Baugrundstück ist an die Höhen des Strahlenmaßes anzupassen, soweit betriebliche Belange dies erfordern. Aufschüttungen sind zu vermeiden. Erforderliche Abtragungen und Aufschüttungen sind jeweils bis maximal 1 m bezogen auf das festgesetzte Urgelände zulässig. Von der höhenmäßigen Beschränkung ausgenommen sind erforderliche Abtragungen für Anlieferungsrampen.

Stützmauern die aus betrieblichen Gründen resultieren (z. B. Rampen) sind entsprechend der Abstandsflächenregelung der BayBO Art. 6 und 7 zu gestalten. Die Verkehrssicherheit dieser Anlagen gem. Art. 17 BayBO und deren Standsicherheit liegt im Verantwortungsbereich des Betreibers.

2.7. Immissionsschutz

Es sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksame, flächenhaftes Emissionsverhalten, die folgende immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel LWA nicht überschreiten: LWA Tag [dB(A)/m²]: 65 LWA Nacht [dB(A)/m²]: 50

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzubietenden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträge von bestehenden Betrieben bzw. im Genehmigungsfeststellungsverfahren unter Anwendung der TA-Lärm (Sechste AVwV v. 26.08.98 zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)) nachzuweisen, dass die aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln sich ergebenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten sind. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag vorzulegen.

Für die Ermittlung von Immissionsrichtwertanteilen einzelner Teilflächen an den relevanten Immissionsorten ist das Verfahren nach TA-Lärm (Sechste AVwV v. 26.08.98 zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)) in Verbindung mit dem vereinfachten Verfahren aus Punkt 7.3.2 der DIN ISO 9613-2 (Entwurf), „Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren vom September 1997“ zugrunde zu legen.

Der erforderliche Schallschutz für Wohn- und Aufenthaltsräume ist seitens des jeweiligen Betreibers auf dessen Kosten vorzusehen.

2.8. Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze sowie deren Herstellung, Anordnung und Gestaltung richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Tegernheim vom 14.09.2019. Die Regelungen § 3 Nr.9, Nr. 10 und Nr.11 sind nicht anzuwenden.

2.9. Abwasserentsorgung

Die Grundstücke sind an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Tegernheim angeschlossen. Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Sollten aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht darüberhinausgehende Klärungseinrichtungen notwendig werden, sind diese seitens des Bauwerbers auf dessen Kosten zu errichten.

2.10. Anlieferung

Die Anlieferung erfolgt auf dem Grundstück.

2.11. Erschließung

Unmittelbare Grundstückszufahrten zur Staatsstraße St 2125 sind nicht gestattet. Die innere Erschließung ist gemäß den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen RAS1 06 auszubilden.

3. GRÜNDORDNUNG

3.1. Allgemeine gründerische Festsetzungen

3.1.1. Bodenschutz – Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens wie Bodenverdichtungen und Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung oder Veränderung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Bodenversiegelung ist im Sinne von § 1a(1) BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Die Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu beachten.

3.1.2. Pflanzabstände von Fahrbahnen im Planungsgebiet / Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Gewährleistung der Übersichtbarkeit
Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mindestens 1,50 m haben. Bei Sträuchern beträgt der seitliche Mindestabstand 1,0 m. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Bäume und Sträucher im Bereich der öffentlichen Verkehrsgrünflächen an den Erschließungsstraßen. Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken im Bereich von Einmündungen sind auch bei allen nicht planlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen. Bäume mit einem Kronenansatz von mehr als 2,8 m sind im öffentlichen Straßenraum ausnahmsweise auch innerhalb der Sichtfelder zulässig.

3.1.3. Grenzabstände von Gehölzpflanzungen
Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

3.1.4. Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässerschutz
Zufahrten und Zugänge sind so auszuführen, dass Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt wird.

3.1.5. Grünflächenanteil / Baumanteil

Je 800 m² Verkaufsfläche ist mindestens ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung innerhalb des Geltungsbereichs nachzuweisen. Zur Gehölzauswahl siehe Gehölzauswahlhilfe unter Punkt 3.2.2.

3.2. Besondere gründerische Festsetzungen

3.2.1. Ansaaten

Auf der Grünflächen sind auf den Naturraum sowie die Standortverhältnisse abgestimmte Extensivrasenmischungen mit einem möglichst hohen Anteil krautiger Arten zu verwenden. Der Oberboden ist möglichst mager zu halten. Die Flächen sind extensiv zu pflegen oder der freien, ungenlekteten Sukzession zu überlassen.

3.2.2. Begrünungsmaßnahmen

Die Baumfällungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsgrünflächen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze sind zu erhalten. Weitere Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung heimischer und standortgerechter Arten sind gemäß des Baumanteils (siehe 3.1.5) zu pflanzen. Zur flächigen Begrünung der Grünflächen sollte auf die Verwendung monoton wirkender Bodendecker verzichtet werden.

Pflanzgebotliste und von der Pflanzung auszuschließende Pflanzarten: Abgesehen von den zugelassenen Obstbäumen als Halb- oder Hochstämme sind bei den planlich dargestellten Gehölzpflanzungen ausschließlich folgende heimische Arten zulässig:

Bäume, 1. Wuchsordnung	Bäume, 2. Wuchsordnung	Sträucher:
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Feldahorn (<i>Ulmus campestris</i>)	Eingriff. Weibdom (<i>Crataegus monogyna</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Heimische Nadelgehölze	Faulbaum (<i>Fraxinus alnus</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Feldahorn (<i>Acer campestris</i>)	Hecken-Rose (<i>Rosa canina</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Röhlchen (<i>Fagus sylvatica</i>)	Kreuzdorn (<i>Rhamnus catharticus</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	Platanenblende (<i>Euonymus europaeus</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Trauben-Holunder (<i>Sambucus racemosa</i>)
Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Wasser-Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
		Zweigriffli. Weibdom (<i>Crataegus laevigata</i>)

Abweichungen von der obigen Gehölzauswahlhilfe sind bei allen nicht planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen zulässig bei der Fassadenbegrünung, bei bodendeckenden Gehölzen sowie generell bis zu einem Anteil von 30 %. Heimische Nadelgehölze wie Waldkiefer, Fichte und Tanne werden nicht zur Verwendung empfohlen. Unzulässig sind:

- alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze
- Gehölze mit roten, gelben und zweifarbigen Laubtönen

Innerhalb von Sichtdreiecken werden folgende Bodendecker empfohlen:

- Niedrige Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum* 'Clayev's Dwarf')
- Johanniskraut (*Hypericum calycinum*)
- Fingstrauch (*Potentilla spec.*)
- Bodendeckerrosen

Mindestpflanzqualität:
Bäume: H 3 x v. m. B. 14–16
Sträucher: Str. 2 x v. o. B. 60–100

Zeitpunkt der Pflanzung:
Die Durchführung der planlich und textlich festgesetzten Begrünungsmaßnahmen hat in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

TEXTLICHE HINWEISE

1. VERSICKERUNG UND ABLEITUNG VON REGENWASSER / ABWASSER

Das Gebiet ist in einem modifizierten Trennsystem erschlossen. Gem. Art. 42 BayBO ist der Bauherr für die schadhose Besetzung des Regenwassers verantwortlich. Seitens des Bauwerbers hat die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu erfolgen (Mülden und Rigolen). Bezüglich der geplanten Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung ist rechtzeitig ein entsprechender Wasserrechtsantrag beim Landratsamt Regensburg zu stellen. Insbesondere bei der geplanten Rigolenversickerung ist nachzuweisen, dass die Unterkante der Versickerungsanlage einen Mindestabstand von einem Meter zum MHGW aufweisen muss. Seitens der Gemeinde wird die Entsorgung des Schmutzwassers über das gemeindliche Abwassersystem sichergestellt.

2. WASSERGEFÄHRENDE STOFFE

Auf die Anzeigepflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird hingewiesen.

3. BRANDSCHUTZ

Das Sondergebiet ist für Einzelhandel mit kleiner und mittlerer Gefahr der Brandausbreitung ausgelegt. Für diese Betriebe ist somit eine ausreichende Löschwasserersorgung sichergestellt. Soll ein Betrieb angesiedelt werden, welcher den Einsatz einer größeren Anzahl an Atemschutzgeräten, Sonderlöschmittel oder Chemikalienschutzkleidung erfordert, wird Rücksprache mit dem zuständigen Kreisbrandrat empfohlen, um notwendige Beschaffungen für die Feuerwehr bzgl. des Einzelobjektschutzes koordinieren zu können.

4. HOCHWASSERSCHUTZ

Das Sondergebiet liegt innerhalb eines Hochwasserbereiches der von einem Extremhochwasser betroffen ist (HD₁₀₀₀). Aufgrund dessen kann es zum Ansteigen des Grundwassers kommen. Es wird dementsprechend zum Schutz vor steigendem Grundwasser der Einbau von weißen Wannen oder anderen komplexen Abdichtungen im Kellerbereich empfohlen.

5. SCHUTZ VOR WASSEREINBRÜCHEN UND STARKREGENEREIGNISSEN

Zum Schutz vor Wassereintrüchen und Starkregenereignissen wird eine dichte und auftriebssichere Ausführung evtl. Kellergeschosse empfohlen. Auf DIN 18195 Bauwerkabdichtungen wird hingewiesen. Ebenso wird zum Schutz gegen Starkregenniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 25 cm über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen bzw. durch entsprechende Geländemodellierung den Wasserzufluss zu verhindern.

6. SONSTIGE HINWEISE ZUR WASSERWIRTSCHAFT

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. Art. 30 Bay. Wassergesetz bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz wird hingewiesen.

7. ALTLASTEN

Sollten bei Ausgrabungen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Auslast ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Ausbuhmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

8. ERDGEFÜHRTE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Auf die Festlegungen des Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

9. UMWELTEINFLÜSSE

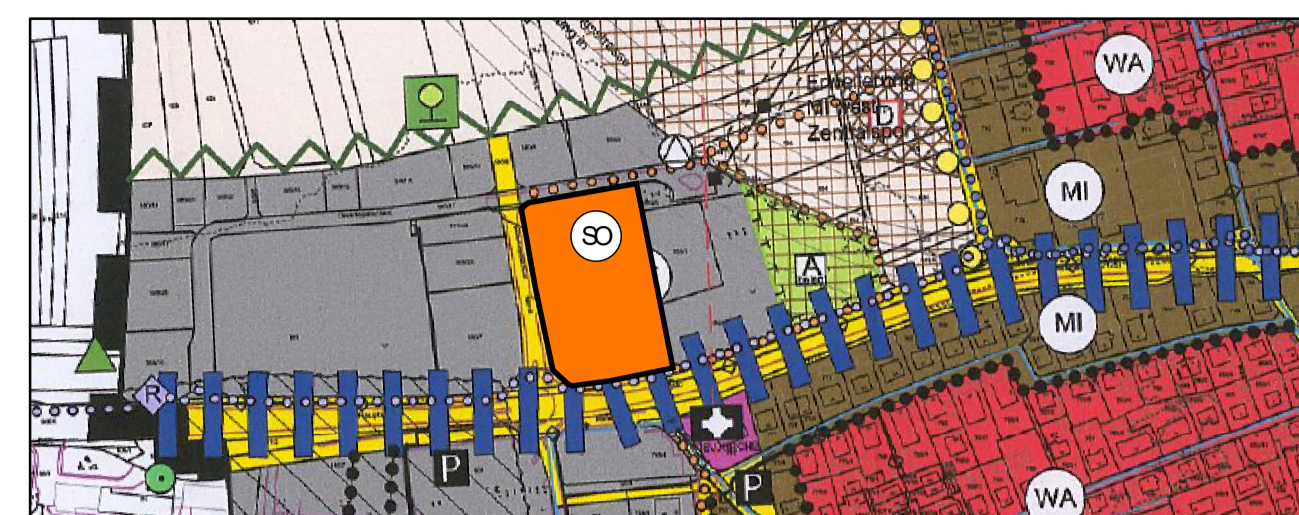
Das Planungsgebiet unterliegt verkehrsbedingten Lärmimmissionen, die von der Hauptstraße ausgehen. Diese Immissionen sind im Rahmen der baulichen Nutzung hinhnehmbar. Es bestehen keine Ersatzansprüche für Schäden, die den Grundstücken durch Lärm und andere von der St 2125 ausgehende Immissionen entstehen. Für erforderliche Lärmchutzmaßnahmen übernimmt das Staat. Baumt Regensburg keine Kosten.

10. DACH- UND FASSADENBEGRÜNNUNG

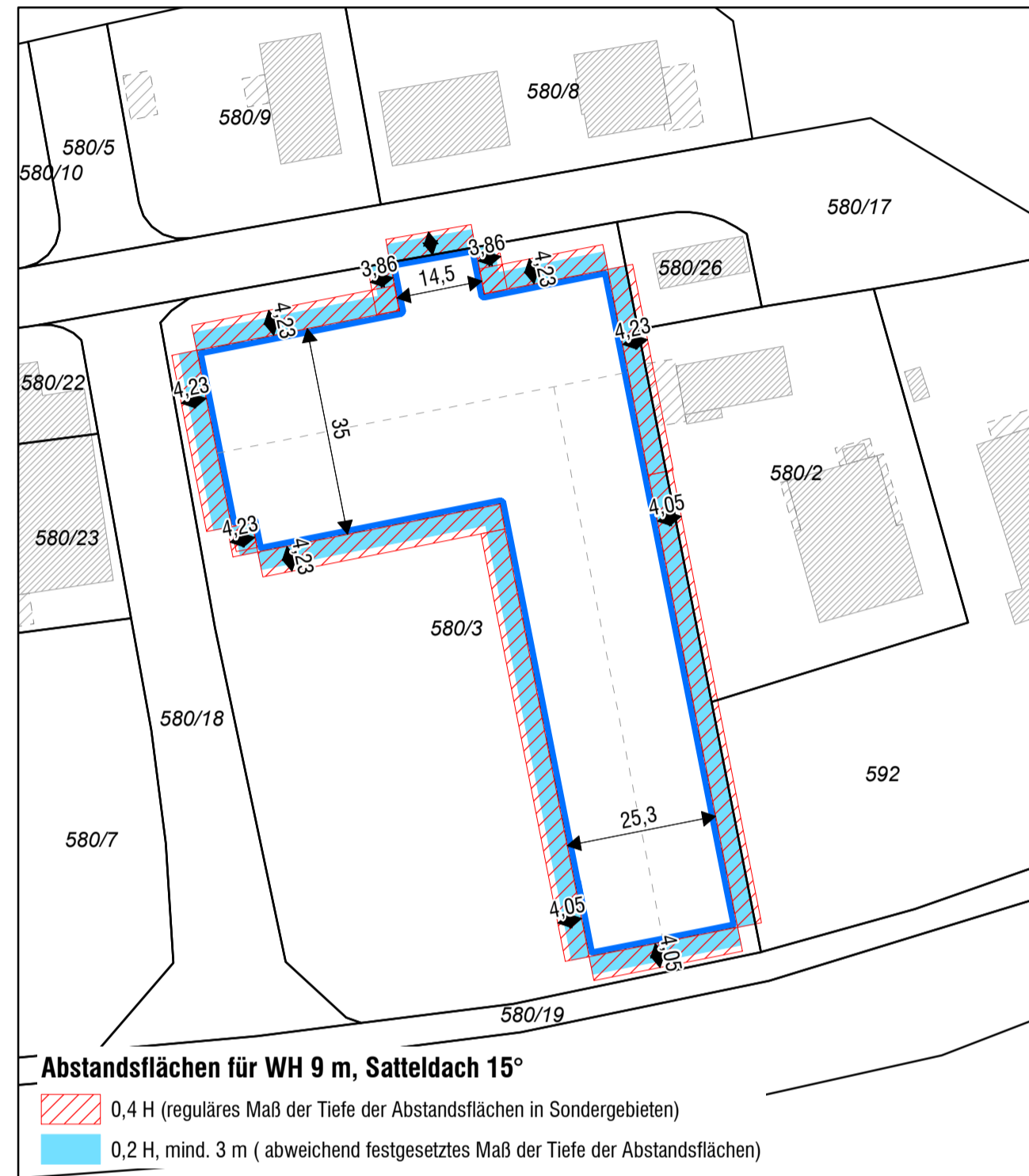
Eine fachgerechte Dachbegrünung wird insbesondere bei allen größeren Gebäuden empfohlen. Größere Fassaden ohne Öffnungen sollten mit Klettergehölzen begrünt werden. Geeignet sind:

- Efeu (*Hedera helix*)
- Selbstkletternder Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*, *Engelmannii*)
- Schlingkletterer (*Polygonum aubertii*)
- Waldrebe (*Clematis vitalba*)
- Kletterrosen (*Rosa spec.*)
- Berg-Waldrebe (*Clematis montana*, *Rubens*)
- Kletter-Hortensie (*Hydrangea petiolaris*)

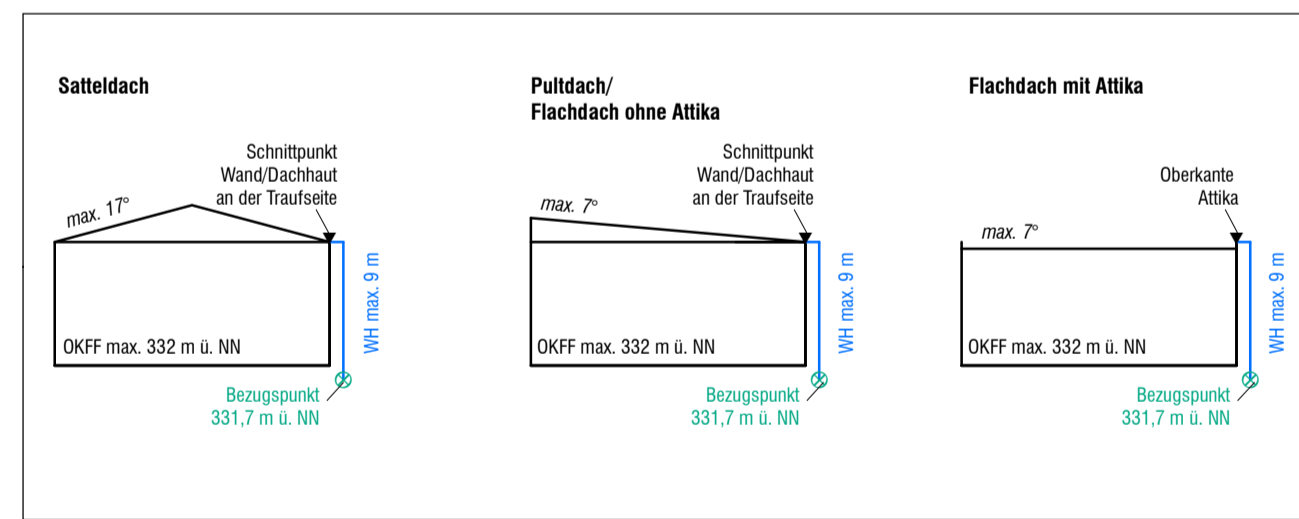
DARSTELLUNG DES ZU BERICHTIGENDEN FNP (Maßstab 1:5000)



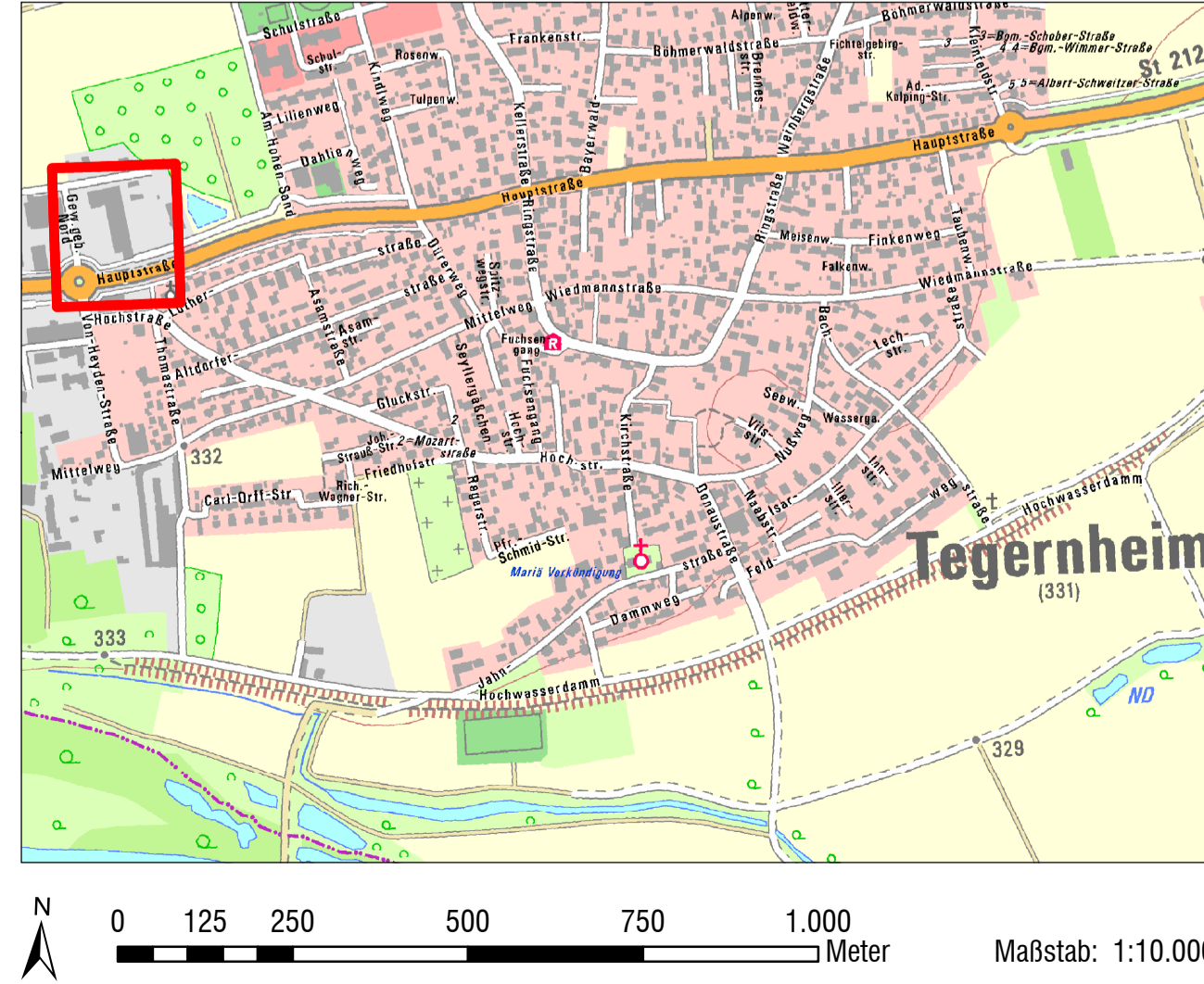
ABSTANDSFLÄCHENPLAN



REGELQUERSCHNITT



LAGEPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bauausschuss hat in der Sitzung vom 16.07.2020 die 5. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Tegernheim Nord“, Gemeinde Tegernheim beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.07.2021 hat in der Zeit vom 27.08.2021 bis 01.1